

FRAGEN & ANTWORTEN

INFORMATION ZUR SANIERUNG der Wohnhausanlage Wurmsergasse 49-51

Diese Fragen- und Antwortensammlung wird laufend ergänzt. Fragen werden im Rahmen von Bewohner:innenveranstaltungen und -anfragen gesammelt und vom Projektteam beantwortet.

Version 2 – Stand 14. Mai 2025

NEUE FRAGEN UND ANTWORTEN WURDEN JEWEILS AM ENDE JEDES KAPITELS ERGÄNZT!

Die wichtigsten Infos zur Sanierung 6

Wann wird mit der Sanierung in der Wurmsergasse 49-51 gestartet?	6
Wie lange dauern voraussichtlich die Sanierungsarbeiten?	6
Wie lange wird das Gerüst stehen bleiben?	6
Welche Sanierungsmaßnahmen werden umgesetzt?	6
Wann wird gearbeitet? Ist mit Wochenendarbeiten zu rechnen?	7
Bekommen wir die Informationen zu den geplanten Maßnahmen als Infoblatt?	7
NEU: Wie werden Personen informiert, die keinen Zugang zur Homepage haben?	7

Sanierung der Allgemeinflächen 8

Mit welchen Einschränkungen ist im Allgemeinbereich der Wohnhausanlage zu rechnen?	8
Mit welchen Einschränkungen ist im Keller zu rechnen?	8
Wird auch das Dach saniert?	8
Womit wird das Dach gedämmt?	9
Wird die Sanierung der Fassaden gestaffelt, sodass ein Raum in der Wohnung ruhig bleibt zum Arbeiten?	9
Wird ein Lift eingebaut?	9
Kann ein Treppenlift eingebaut werden? Bsp. Stg 1, 3. Stock?	9
Kann ein Raum für Rollatoren, Gehhilfen etc. geschaffen werden?	9
Welche Maßnahmen sind für die Fenster und Türen im Stiegenhaus vorgesehen?	9
Wird auch das Stiegenhaus gedämmt?	9
Kommt eine neue TV/SAT Anlage?	9
Kann bei der Eingangstür (Stiege 1) eine Windfangtür eingebaut werden?	10
Welche Maßnahmen sind im Hof vorgesehen?	10
Können sich die Bewohner:innen bei der Hofgestaltung einbringen?	10
Können die Bäume im Hof erhalten bleiben?	10
Was passiert mit den Lüftungsschächten im Bad? Ich habe Schimmel im Bad. Wird der Schacht gereinigt?	10
Wird der Keller saniert?	10
Muss ich meinen Keller räumen?	10
Kann im Zuge der Kellerräumung eine gemeinsame (Sonder)müllentsorgung von AH organisiert werden?	10
NEU: Wird zusätzlich zur Photovoltaik am Dach ein Stromspeicher eingebaut?	10

NEU: Notwendige Kellerräumung: Wo können die Gegenstände aus den Kellerabteilen verstaut werden während der Sanierung?..... 11

NEU: Können die beiden obersten Klopfbalkone Stg. 3 und 4 eine Beschattung bekommen? Derzeit unerträglich heiß im Sommer. 11

Arbeiten in der Wohnung 11

Wie wird in die bestehenden Wohnungen eingegriffen? In Bezug auf Heizung? Energie? Dämmung? Wasserleitungen oder sonstiges?..... 11

Wird das WC auf dem Gang, das ich benutze, auch saniert?..... 11

Welchen Mehrwert habe ich nach der Sanierung? 12

Was passiert, wenn man nicht mitmachen will? Muss man bei der Fassadensanierung mitmachen? Ist die Teilnahme an der Heizungsumstellung freiwillig? 12

Mit welchen Einschränkungen muss ich in der Wohnung rechnen? 12

NEU: Sonderwünsche in Wohnung auf eigene Kosten im Zuge der Sanierung – Wie ist die Vorgangsweise? 13

NEU: Müssen alte Stromleitungen in den Wohnungen ersetzt werden, um einen E-Herd (Starkstrom) zu erhalten?..... 13

NEU: Werden die Wohnungen oder Teile der Wohnungen (z.B. die Dusche) für kürzere Zeiträume unbenutzbar? 13

Türen und Fenster in den Wohnungen..... 13

Werden die Wohnungseingangstüren getauscht? 13

Was versteht man unter Türentausch? Welche Arbeiten sind hier notwendig? 14

Werden meine Sicherheitsriegel von der Wohnungstür bei Türaustausch auf die neue Wohnungstür übertragen?..... 14

Kommen bei den Klopfbalkonen neue Türen? 14

Welche Fenster kommen und welche Materialien sind für die Fenster vorgesehen? 14

Werden alle Fenster (inkl. Dachflächenfenster) getauscht?..... 14

Kommen bei den neuen Kastenfenster Oberlichter, die man einfach putzen kann? 14

Müssen meine neuen Fenster getauscht werden?..... 14

Wie lange dauert für meine Wohnung der Fenstertausch? 15

Bekommen die Fenster eine Beschattungsvorrichtung?..... 15

Werden auch die WC-Fenster (hofseitig) ausgetauscht? 15

Was passiert mit den Hohlräumen unter den Fenstern? 15

Was passiert mit dem Bereich unter dem Fenster, wo es nur eine Holzverkleidung gibt? 15

Besteht durch den Austausch der Fenster Schimmelgefahr? 15

NEU: Ist die Sanierung bzw. der Tausch der Wohnungseingangstüren verpflichtend?.....	15
NEU: Wohnungseingangstüren – Falls diese getauscht werden müssen – werden diese in derselben Größe und im selben Stil sein? (Doppelflügel und sehr hoch)	15
NEU: Kommen bei den neuen Dachflächenfenstern Beschattungsvorrichtungen?.....	16

Heiz-, Kochsystem und Elektroleitungen in den Wohnungen.... 16

Welches Heizsystem wird kommen?	16
Können die Mieter:innen bei der Entscheidung welches Heizsystem umgesetzt wird mitreden?16	
Können in der Wohnung die vorhandenen Leitungen für das neue Heizsystem verwendet werden?	16
Bleibt die Gasleitung bestehen?	16
Kann man bei Fernwärme die Heizung in jeder Wohnung steuern?	16
Welche Kosten entstehen bei Fernwärme für Mieter:innen?	16
Muss ich bei Ausstieg aus Gas auf eigene Kosten den Gasherd mit einem Elektroherd ersetzen?.....	16
Wenn derzeit nur mit Elektroheizkörper geheizt wird, bleiben diese in der Wohnung, wenn ich auf ein anderes Heizsystem umsteige? Wer übernimmt die Kosten für die neuen Heizkörper? 16	
Wird mit dem neuen Heizsystem auch Kühlen möglich sein?	17
Darf ich meinen Holzofen in der Wohnung weggeben? Ich brauche Platz.	17
Was passiert punkto Wartung, wenn die Gastherme durch Wärmetauscher ersetzt wird bei einem Schaden am Heizkörper?	17
Werden in den Wohnungen Starkstromleitungen errichtet?	17
NEU: Fallen mit dem neuen Heizsystem keine Wartungskosten mehr an?.....	17
NEU: Wie hoch ist die Schallbelastung durch die Luftwärmepumpen? Wie wird verhindert, dass die Vibrationen der Wärmepumpen am Dach in die Wohnungen eindringen?	17
NEU: Es wird von einigen Mieter:innen mit Niederstrom gekocht – kann dies so bestehen bleiben oder muss Elektrik aufgerüstet werden auf Starkstrom?	18
NEU: Können derzeitige Heizkörper genutzt werden?	18

Kosten, eigene Arbeiten und Investitionen 18

Wird es eine Mieterhöhung geben?	18
Welche sonstigen Kosten kommen auf mich zu?.....	18
Wieviele Jahre wird die Miete erhöht?	18
Ab wann wird die Miete erhöht?.....	18
Werden auch die Betriebskosten steigen? Mit wie viel?	18

Bitte um Auflistung des gesamten Erhaltungsbeitrages. Kann die Sanierung davon bezahlt werden?	18
Wird es eine Mietkostenminderung geben aufgrund der Bauarbeiten und Baustelle?	19
Wie erfolgt die Abrechnung des neuen zentralen Heizsystems? Wird nach m2 abgerechnet oder verbrauchsabhängig?	19
Wie werden die Kosten der Sanierung und des Heizsystemtausches auf die Mieter:innen verteilt?	19
Werden auch die Kosten für die Arbeiten in den Wohnungen (z.B. Anschluss Zentralheizung) auf alle Bewohner:innen aufgeteilt?	19
Wenn ich Heizung, Fenster, Jalousien einbauen lassen habe, wird mir hier etwas abgegolten?	19
Kann ich im Zuge der Sanierung meine Heizkörper erneuern lassen oder die Küche und Bad sanieren?	19
Welche eigenen Arbeiten können auf mich in der Wohnung zukommen?	20
Wird eine Kategorie D Wohnung, die ich selbst saniert habe zu einer Kategorie A Wohnung?	20
Wenn ich auf das neue Heizsystem umsteige, verändert sich die Kategorie der Wohnung?	20
Wird es eine Beweissicherung geben?	20
Wer kommt für Schäden auf, die dabei entstehen?	20
NEU: Warum wird die Miete für die Sanierung erhöht? Es ist nicht meine Wohnung.	20
Termine in den Wohnungen	21
Für wen muss ich meine Wohnung wann zugänglich machen? Wie lange dauern diese Termine?	21
Wie viele Termine werde ich voraussichtlich mit Firmen haben?	21
Wer informiert mich über die Termine?	21
Wann ist eine Anwesenheit des/der Mieters/in erforderlich?	21
Kontaktmöglichkeiten	21
An wen wende ich mich, wenn ich Fragen habe?	21

Die wichtigsten Infos zur Sanierung

Wann wird mit der Sanierung in der Wurmsergasse 49-51 gestartet?

Wenn von den Behörden und dem Bundesdenkmalamt keine Verzögerungen erfolgen, gehen wir nach heutigem Wissen davon aus, dass die Baustelle im ersten Halbjahr 2026 startet.

Wie lange dauern voraussichtlich die Sanierungsarbeiten?

Wenn keine Komplikationen während der Bauphase auftreten, gehen wir derzeit davon aus, dass die Bauzeit ca. 2 Jahre beträgt.

Wie lange wird das Gerüst stehen bleiben?

Da das Gerüst nicht nur als Arbeitsgerüst sondern auch als Schutzgerüst für die Arbeiten am Dach dient ist es vorstellbar, dass das Gerüst annähernd für die gesamte Baudauer benötigt wird

Welche Sanierungsmaßnahmen werden umgesetzt?

Außen Allgemein

- Fassadenrestaurierung an den Straßenfassaden
- Neue Fassadenverblechung an Straßen- und Hoffassaden
- Aufbringen eines Wärmedämmverbundsystem an den Hoffassaden
- Tausch aller Fenster und Fenstertüren
- Sanierung der Balkone und Terrassen
- Erneuerung der Dacheindeckung samt Verblechungen
- Hofsanierung
- PV -Anlage nach Vorgabe BDA und MA 19

Innen Allgemeinflächen

- Neugestaltung des Hofes
- Technikräume im Keller / Dachboden
- Neue Schächte und Wohnungszuleitungen im Stiegenhaus
- Neue Zentralheizung für alle Wohnungen
- Stiegenhaussanierung mit notwendigen Deckendurchbrüchen für die neuen Steigleitungen
- Kellerdeckendämmung und einhergehend Verlegung von HKLS – E Leitungen im Keller
- Dämmung der obersten Geschoßdecke im Dachbereich
- bauliche Trennung des Kellers vom Stiegenhaus zur Erhöhung der Sicherheit der

BewohnerInnen und Einsatzkräfte

- Zwischendecken im Stiegenhausbereich
- Neue Stiegenhausbeleuchtung
- neue Fluchtwegkennzeichnung und -beleuchtung
- Herstellen einer Brandrauchentlüftung im Stiegenhaus

Wohnungen

- Anschluss an die neue zentrale Heizversorgung mit allen Vor- und Nacharbeiten
- Herstellen des neuen Heizabgabesystems mit allen Vor- und Nacharbeiten
- Herstellen einer neuen Warmwasseraufbereitung mit allen Vor- und Nacharbeiten
- Starkstrom einleiten für Herdplatte mit allen Vor- und Nacharbeiten
- Abhängte Decke/Leitungsverkleidungen - Diese Arbeiten betreffen nur die MieterInnen, welche sich an die Zentralheizung anschließen.
- Neue Fenster und Innenfensterbänke, Fensterleibungen werden weiß gestrichen
- Neue Terrassentüren mit Terrassenanschluss
- Sanieren / Neuherstellen der Wohnungseingangstüre

Wann wird gearbeitet? Ist mit Wochenendarbeiten zu rechnen?

Arbeiten finden entsprechend den gültigen Gesetzen statt, das heißt die Arbeiten können Montag bis Freitag zwischen 06.00 und 20.00 Uhr sowie Samstag von 06.00 bis 14.00 Uhr durchgeführt werden. Üblich ist eine Arbeitszeit von Montag bis Freitag von 06.00 bis 18.00 Uhr.

Bei Arbeiten, die keinen Aufschub dulden, die den öffentlichen Verkehr beeinträchtigen etc. sind auch Arbeitszeiten "rund um die Uhr" und am Wochenende möglich.

Es wird angestrebt, dass am Wochenende kaum Arbeiten stattfinden.

Bekommen wir die Informationen zu den geplanten Maßnahmen als Infoblatt?

Die Infoblätter mit den Maßnahmen bzw. Prozessphasen hängen am Schwarzen Brett im Haupteingang Ihrer Wohnhausanlage neben dem Wandprospekthalter. Projektrelevante Informationen werden ebenfalls auf die Homepage kommen.

NEU: Wie werden Personen informiert, die keinen Zugang zur Homepage haben?

Informationen werden weiterhin nicht nur auf der Homepage und dem Whatsapp-Kanal, sondern auch am schwarzen Brett im Stiegenhaus veröffentlicht. In unregelmäßigen Abständen wird es Haustreffen oder Informationsveranstaltungen geben. Für dringende Fragen können die Bewohner:innen wie gewohnt jeden Montag zwischen 14.00 und 17.00 Uhr direkt bei realitylab anrufen oder sie jeden Arbeitstag von Montag bis Freitag per SMS oder Whatsapp erreichen.

Sanierung der Allgemeinflächen

Mit welchen Einschränkungen ist im Allgemeinbereich der Wohnhausanlage zu rechnen?

- Es wird ein Arbeits- und Schutzgerüst mit Schutznetz für die Dauer der Arbeiten vor alle Fassaden errichtet. Das heißt möglicherweise sind Bauarbeiter am Gerüst zu sehen, bzw. diese können auch in die Wohnungen einblicken.
- Es wird ein Bauaufzug für den Materialtransport aufgestellt, Baustellencontainer für die Bauarbeiter, Sanitärcontainer, eine umgrenzte Lagerfläche, Stromkabel, Wasserleitungen werden für die Baustellenlogistik und Arbeiten verlegt.
- Es ist mit Lärm und Staub durch Abbrucharbeiten, Befestigung der Wärmedämmung, Fenstertausch, Herstellen von Durchbrüchen, etc. zu rechnen.
- Notwendige Deckendurchbrüche für die neuen Steigleitungen, neue Schächte werden hergestellt, das heißt es ist mit Stemm- und Abbrucharbeiten im Stiegenhaus zu rechnen
- Bei den Klopfbalkonen mit zwei Stiegenhausfenstern (Stiege 1 und 2) muss eines davon (im Bereich des Klopfbalkons) ausgebaut und aufgrund von Brandschutzgründen zugemauert werden
- allfällige Leitungsführungen könnten eingestemmt werden, daher wird es neben Stemmarbeiten auch Verputz-, Spachtel- und Malerarbeiten geben.
- Das Stiegenhausgeländer wird ertüchtigt und den geltenden Vorschriften angepasst.

Mit welchen Einschränkungen ist im Keller zu rechnen?

- Die Kellerdecke wird gedämmt und damit die HKLS & E Leitungen an der Decke soweit notwendig erneuert.
- Deckendurchbrüche für neue Steigleitungen und Schachtverkleidungen können notwendig werden,
- Der Zugang zum Keller wird wegen der Brandschutzanforderungen baulich vom Stiegenhaus getrennt.
- Die Kellerabteile müssen geräumt werden, damit die Arbeiten an der Kellerdecke fachgerecht ausgeführt werden können
- Durch die Umstellung der Heiz-, Warmwasseraufbereitungsanlage und Kochenergieversorgung wird es im Zeitraum der direkten Umstellung zu kurzfristigen Zeiten ohne Heizung/Warmwasser/ Kochmöglichkeit kommen.

Wird auch das Dach saniert?

Die Dacheindeckung samt Anschlussverblechungen wird erneuert.

Womit wird das Dach gedämmt?

Noch nicht festgelegt da die Materialauswahl erst im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt wird.

Wird die Sanierung der Fassaden gestaffelt, sodass ein Raum in der Wohnung ruhig bleibt zum Arbeiten?

Nach derzeitigem Planungstand wird die Fassade Zug um Zug bearbeitet um ein kontinuierliches Arbeiten entsprechend dem zu erstellenden Baustellenterminplan zu ermöglichen. Das auf einer Fassade ein Zimmer später bearbeitet wird ist aus technischen und arbeitsablauftechnischen Gründen kaum möglich.

Wird ein Lift eingebaut?

Leider nein. Das Haus steht unter starken Denkmalschutz und dieser lässt das leider nicht zu.

Kann ein Treppenlift eingebaut werden? Bsp. Stg 1, 3. Stock?

Ist derzeit nicht vorgesehen, da die Fluchtwegsbreiten einzuhalten sind und das BDA zustimmen müsste. Bei konkreten Anfragen müssen wir mit Brandschutzplanung, BDA und Hausverwaltung prüfen, ob ein Einbau möglich sein wird.

Kann ein Raum für Rollatoren, Gehhilfen etc. geschaffen werden?

Die Frage muss noch mit dem Architekturbüro besprochen und dann seitens der Hausverwaltung abgeklärt werden.

Welche Maßnahmen sind für die Fenster und Türen im Stiegenhaus vorgesehen?

Fenster und Balkontüren werden getauscht. Ausnahme ist jeweils ein Fenster im Bereich des Klopfbalkons bei Stiege 1 und 2 – diese müssen nach derzeitigem Planstand gemäß Brandschutzbestimmungen zugemauert werden (das andere Stiegenhausfenster kann aber erhalten bleiben und wird getauscht).

Wohnungseingangstüren werden, wo möglich, saniert, wo nicht möglich werden auch die Wohnungseingangstüren getauscht.

Wird auch das Stiegenhaus gedämmt?

Die Außenfassade im Stiegenhaus wird gedämmt, teilweise auch Innenwände im Keller und Dachgeschoß.

Kommt eine neue TV/SAT Anlage?

Frage wird noch mit dem Haustechnikplaner abgeklärt. Wenn es seitens des Bundesdenkmalamts keine Einwände gibt, ist es möglich.

Kann bei der Eingangstür (Stiege 1) eine Windfangtür eingebaut werden?

Vorraussichtlich aufgrund der platztechnischen Situation nicht möglich. Durch die Dämmung des Stiegenhauses und den Tausch der Fenster und Türen werden die Stiegenhäuser weniger kalt sein als derzeit im Bestand.

Welche Maßnahmen sind im Hof vorgesehen?

Der Hof befindet sich noch im Planungsstadium – sobald es dazu nähere Informationen gibt, werden diese auf der Projektwebseite und über den Whatsapp-Kanal geteilt.

Können sich die Bewohner:innen bei der Hofgestaltung einbringen?

Im Rahmen der Bewohnerinnenbefragung war das schon möglich. Anregungen sind möglich – diese bitte bei realitylab direkt einbringen per Whatsapp, Mail oder telefonisch. Die Wünsche werden gesammelt und danach mit dem Projektteam und der Hausverwaltung besprochen.

Können die Bäume im Hof erhalten bleiben?

Bäume bleiben erhalten.

Was passiert mit den Lüftungsschächten im Bad? Ich habe Schimmel im Bad. Wird der Schacht gereinigt?

Wird noch mit dem Haustechnikplaner abgeklärt, ist in ursprünglicher Planung nicht vorgesehen. Bei Schimmel dies bitte an die Hausverwaltung melden.

Wird der Keller saniert?

Der Keller wird thermisch saniert. Die Kellerdecke wird gedämmt. Die Wände werden trockengelegt.

Muss ich meinen Keller räumen?

Ja. Bei älteren, gebrechlichen Personen wird es Unterstützungsleistungen seitens AH geben.

Kann im Zuge der Kellerräumung eine gemeinsame (Sonder)müllentsorgung von AH organisiert werden?

Nein. Sondermüll muss durch die Mieter:innen selbst fachgerecht entsorgt werden, wie auch im Grunde das Entrümpeln der Kellerabteile durch die Mieter:innen selbst zu veranlassen sein wird. Für gebrechliche Personen kann Unterstützung angeboten werden.

NEU: Wird zusätzlich zur Photovoltaik am Dach ein Stromspeicher eingebaut?

Nein, da sämtlicher Strom, der selbst am Dach erzeugt wird für die Wärmebereitstellung benutzt wird. Es wird daher keinen Überschuss geben, der in das Netz eingespeist wird.

NEU: Notwendige Kellerräumung: Wo können die Gegenstände aus den Kellerabteilen verstaut werden während der Sanierung?

1. Ziel ist das allgemeine Aufräumen und Sortieren in den Kellerabteilen, sodass nicht mehr benötigte Sachen, die sich im Laufe der Zeit angehäuft haben von den Bewohner:innen entfernt werden. Damit sollte zeitnah gestartet werden.
2. Die Genossenschaft wird ältere Personen bei Bedarf bei der Räumung unterstützen – muss angefragt werden bei der Hausverwaltung.
Bei Bedarf und mit Kosten verbunden können ev. Abfallmulden organisiert werden.
3. Die restlichen Dinge aus den Kellerabteilen, welche nicht entfernt werden, sind entweder für die kurze Zeit der Kellersanierung in den Wohnungen aufzubewahren. Wo dies nicht möglich ist, wird im Keller abschnittsweise gearbeitet und temporäre Abstellmöglichkeiten in anderen Bereichen des Kellers geschaffen.
4. Die letzte Möglichkeit, welche mit höheren Kosten verbunden ist, sind Containeraufstellungen für die temporäre Lagerung.

NEU: Können die beiden obersten Klopfbalkone Stg. 3 und 4 eine Beschattung bekommen? Derzeit unerträglich heiß im Sommer.
Nein, leider nicht möglich.

Arbeiten in der Wohnung

Wie wird in die bestehenden Wohnungen eingegriffen? In Bezug auf Heizung? Energie? Dämmung? Wasserleitungen oder sonstiges?

- Es wird eine Wohnungsstation für die Heizung, eine Warmwasseraufbereitung und Starkstrom für das Kochen eingeleitet.
- Außerdem wird bei Wohnungen ohne wassergeführtes Zentralheizsystem das Wärmeabgabesystem installiert.
- Neue Fenster werden eingebaut mit neuen Innenfensterbänken.
Fensterleibungen werden saniert
- Leitungsverkleidungen an den Decken, in Wänden können die neuen Leitungen tlw. eingeschlitzt, verputzt und dann wieder gemalt werden
- Wohnungseingangstüren werden saniert

Wird das WC auf dem Gang, das ich benutze, auch saniert?

Vorgesehen ist, dass Wohnungen, die noch kein internes WC besitzen, ein WC in der

Wohnung erhalten. Wird gemeinsam mit Architekten und Hausverwaltung entschieden. Alte Gang WCs werden nicht mehr auf neuen Standard angehoben.

Welchen Mehrwert habe ich nach der Sanierung?

- Zugfreie Wohnbereiche bei den Fenstern durch dichten Anschluss an die Wand und 2 Dichtebenen der neuen Fenster.
- Im Bereich der Fenster kein erhöhtes Kälteempfinden durch hohen Wärmedämmwert der neuen Fenster.
- Wärmerer Fußbodenbereich im EG durch Kellerdeckendämmung.
- Weniger Staub in den Wohnungen, weil dichtere Fenster und weniger Luftkonvektion durch Dämmung der obersten Geschößdecke (Wohnungen im obersten Geschöß).
- Weniger Zugluft bei den Wohnungseingangstüren.
- Angenehme Wärme in jedem Zimmer durch Thermostatventil steuerbar.
- Ruhigere Wohnungen, weil Fenster höheren Schallschutz aufweisen.
- Sicherheit, weil kein Gas mehr in der Wohnung vorhanden sein wird (Erstickungsgefahr) und die Stromanlage auf neuesten Stand gebracht wird.
- Aufwertung der eigenen Wohnsituation aufgrund der Sanierung der Wohnhausanlage. Im Grunde wird die Wohnhausanlage auf den neuesten technischen Stand gebracht und hochwertig saniert.

Was passiert, wenn man nicht mitmachen will? Muss man bei der Fassadensanierung mitmachen? Ist die Teilnahme an der Heizungsumstellung freiwillig?

Für die Sanierung der Allgemeinen Teile des Hauses (Fassade, Stiegenhaus, Dach, Hof, Fenster, etc.) ist der Eigentümer und Vermieter zuständig. Die erforderlichen Arbeiten können ohne Zustimmung der Mieter vorgenommen werden. Es ist uns jedoch wichtig, die Bewohnerinnen und Bewohner über die geplanten Arbeiten zu informieren und dort, wo Spielräume möglich sind, auch einzubinden.

Da die Kosten der Sanierung auf alle Mieter aufgeteilt werden, ist es sinnvoll, Umstellungen auch in der eigenen Wohnung durchführen zu lassen. Ansonsten zahlt man bei den anderen mit, hat aber selbst nichts davon. Überdies würden – wenn alle Bewohnerinnen und Bewohner bei der Heizungsumstellung mitmachen – die Kosten für die Gasinstallation und damit auch laufenden Erhaltungskosten dafür wegfallen, was wiederum für alle ein Vorteil ist.

Zusätzlich wird es höhere Förderungen für die Sanierung geben, je mehr Wohnungen mitmachen – dadurch wird die Sanierung günstiger!

Mit welchen Einschränkungen muss ich in der Wohnung rechnen?

Bei Fenstertausch

- Anwesenheit vor Ort für mehrere Tage (nicht hintereinander) notwendig,

- Nutzung der betroffenen Zimmer nicht oder nur eingeschränkt möglich.
- Vorhänge abnehmen
- Arbeiter in der Wohnung
- Schmutz nicht nur im unmittelbaren Bereich der Fenster
- Lärmbelästigung

Bei Türtausch

- Anwesenheit vor Ort notwendig
- Arbeiter in der Wohnung
- Schmutz durch Abbruch und Verputzarbeiten
- Lärmbelästigung

Sonstiges:

Zeitweise können Wasser/Kanal/Stromabsperrrungen erforderlich sein.

NEU: Sonderwünsche in Wohnung auf eigene Kosten im Zuge der Sanierung – Wie ist die Vorgangsweise?

Sonderwünsche müssen rechtzeitig bei der Hausverwaltung eingebracht werden und um Genehmigung angesucht werden. Bei Zusage wird das Projektteam Kostenvoranschläge einholen und den Bewohner:innen mitteilen. Diese zusätzlichen Kosten für Sonderwünsche müssen von den Bewohner:innen selbst bezahlt werden. Es wird eine klare Frist geben, bis wann diese Sonderwünsche eingebracht werden müssen (voraussichtlich Ende Juli 2025).

NEU: Müssen alte Stromleitungen in den Wohnungen ersetzt werden, um einen E-Herd (Starkstrom) zu erhalten?

Ist abhängig von dem Zustand der Elektroinstallation – muss je Wohnung durch Elektriker befundet und entschieden werden.

NEU: Werden die Wohnungen oder Teile der Wohnungen (z.B. die Dusche) für kürzere Zeiträume unbenutzbar?

Die Wohnungen werden benutzbar bleiben – es werden alle Arbeiten, die in der Wohnung stattfinden so schnell wie möglich durchgeführt. Kurze und angekündigte Abschaltungen von Wasser und Strom sind möglich.

Türen und Fenster in den Wohnungen

Werden die Wohnungseingangstüren getauscht?

Es wird versucht so viele als möglich von den Bestandwohnungseingangstüren instandzusetzen, wenn eine Reparatur nicht mehr wirtschaftlich erscheint, wird die

Wohnungseingangstüre getauscht.

Was versteht man unter Türentausch? Welche Arbeiten sind hier notwendig?

Wenn die Wohnungseingangstüren saniert werden können, erfolgt kein baulicher Eingriff. Türen werden entweder vor Ort oder in der Tischlerei aufgearbeitet und lackiert, eventuell nachträgliche Dichtungen angebracht.

Wenn die Türen getauscht werden müssen, muss auch ein baulicher Eingriff erfolgen, um die Türstöcke auszubauen und die alten Türleibungen zu sanieren. Dann wird ein neues Türelement (Stock und Türblatt) eingebaut.

Werden meine Sicherheitsriegel von der Wohnungstür bei Türtausch auf die neue Wohnungstür übertragen?

Die neuen Wohnungseingangstüren werden in Sicherheitsausführung RC3 hergestellt, dadurch erübrigt sich die Übertragung der alten Sicherheitsriegel.

Kommen bei den Klopfbalkonen neue Türen?

Ja, zur Erhöhung der Sicherheit der BewohnerInnen und Einsatzkräfte ist es geplant, die Türen zu Klopfbalkonen zu ersetzen.

Welche Fenster kommen und welche Materialien sind für die Fenster vorgesehen?

- Auf den Straßenfassaden und zum Park hin werden neue Kastenfenster in Holz-Alu - Ausführung hergestellt
- Bei den Fassaden zum Hof werden Holz-Alu-Rahmenfenster eingebaut.

Werden alle Fenster (inkl. Dachflächenfenster) getauscht?

Ja.

Kommen bei den neuen Kastenfenster Oberlichten, die man einfach putzen kann?

Die Fenster müssen in derselben Gestaltung bleiben wie im Bestand. Das bedeutet, die Straßenfenster (neu wieder als Kastenfenster) haben weiterhin Oberlichten, welche kipp-/klappbar sind.

Müssen meine neuen Fenster getauscht werden?

Auf Grund der Vorgaben des Bundesdenkmalamtes (BDA) und der MA19 ist ausgeschlossen, dass bestehende Fenster bleiben können, weil ein einheitliches Fassadenbild vom BDA und der MA 19 beschiedet werden. Die neuen Fenster entsprechen dem Stand der Technik und weisen die vorgeschriebenen U-Werte auf. Konstruktionstechnisch kann es sein, dass Kastenfenster einen geringfügig schlechteren U-Wert aufweisen als neue Rahmenfenster.

Wie lange dauert für meine Wohnung der Fenstertausch?

Die Dauer hängt von der Fensterart und der Fensteranzahl ab. Der direkte Fenstertausch, ohne Nebenarbeiten kann 1 bis 3 Tage dauern. Die genaue Einteilung und Dauer der Arbeiten werden rechtzeitig mit der ausführenden Firma und den Mieterinnen abgesprochen.

Bekommen die Fenster eine Beschattungsvorrichtung?

Hofseitig werden die neuen Rahmenfenster mit Außenjalousien versehen, welche voraussichtlich elektrisch angesteuert werden.

Straßenseite: Auf Wunsch können Mieter:innen bei den Kastenfenstern Innenjalousien beim Fensterbau auf eigene Kosten ordern. Einheitlichkeit ist wegen BDA und MA19 erforderlich.

Werden auch die WC-Fenster (hofseitig) ausgetauscht?

Ja.

Was passiert mit den Hohlräumen unter den Fenstern?

Die Nischen unter den Fenstern müssen bestehen bleiben.

Was passiert mit dem Bereich unter dem Fenster, wo es nur eine Holzverkleidung gibt?

Die Fenstersituationen können zwischen den Wohnungen abweichen. Wenn Holzverkleidungen vorhanden sind, wird beim Fenstertausch auf diese Situation eingegangen, ob die Verkleidung saniert oder entfernt und dann verputzt wird kann erst später nach genauerer Betrachtung entschieden werden, wenn die Leibung nur verputzt ist, wird das ebenso im Fenstertausch berücksichtigt.

Besteht durch den Austausch der Fenster Schimmelgefahr?

Es muss selbstverständlich regelmäßig gelüftet und ebenso geheizt werden, dann besteht keine Schimmelgefahr.

NEU: Ist die Sanierung bzw. der Tausch der Wohnungseingangstüren verpflichtend?

Ja, die Wohnungseingangstüren grenzen an die allgemeinen Bereiche und sind u.a. aufgrund von Brandschutzbestimmungen verpflichtend zu sanieren bzw. zu tauschen.

NEU: Wohnungseingangstüren – Falls diese getauscht werden müssen – werden diese in derselben Größe und im selben Stil sein? (Doppelflügel und sehr hoch)

Ja aufgrund Denkmalschutzes. Außen mit Kassettenoptik wie bei bestehenden Türen, innen glatte Optik.

NEU: Kommen bei den neuen Dachflächenfenstern Beschattungsvorrichtungen?
Ja es kommt außenliegende Verschattung!

Heiz-, Kochsystem und Elektroleitungen in den Wohnungen

Welches Heizsystem wird kommen?
Geplant sind Luftwärmepumpen.

Können die Mieter:innen bei der Entscheidung welches Heizsystem umgesetzt wird mitreden?
Nein, eine Mitsprache der Mieter:innen ist nicht möglich.

Können in der Wohnung die vorhandenen Leitungen für das neue Heizsystem verwendet werden?
Wenn diese nicht beschädigt sind und keine Einkreisheizung eingebaut wurde, dann können die alten Heizleitungen zu den Heizkörpern weiterverwendet werden.

Bleibt die Gasleitung bestehen?
Die Gasleitungen bleiben erhalten, solange die Wohnungen noch an die Gasversorgung angeschlossen sind. Bei Wohnungen, die aufgrund der Heizungsumstellung kein Gas mehr benötigen, werden die Leitungen abgeschnitten und versiegelt. Das Ziel ist möglichst alle Wohnungen vom Gas unabhängig zu machen, dann können die alten Gasleitungen abgebrochen werden.

Kann man bei Fernwärme die Heizung in jeder Wohnung steuern?
Ja. Derzeit ist allerdings keine Fernwärme angedacht, sondern Luftwärmepumpen.

Welche Kosten entstehen bei Fernwärme für Mieter:innen?
Eine Fernwärme ist derzeit nicht geplant.

Muss ich bei Ausstieg aus Gas auf eigene Kosten den Gasherd mit einem Elektroherd ersetzen?
Ja, aber die Stadt Wien (MA 50) fördert diesen Umstieg mit 1000 €, bei gleichzeitigem Heizungsumstieg im ganzen Haus sogar mit 1500 € je Wohnung.

Wenn derzeit nur mit Elektroheizkörper geheizt wird, bleiben diese in der Wohnung, wenn ich auf ein anderes Heizsystem umsteige? Wer übernimmt die Kosten für die neuen Heizkörper?
Die Kosten für die neuen Heizkörper laufen über die Baukosten. Ob die Elektroheizkörper

in der Wohnung verbleiben, wäre mit der HV zu klären.

Wird mit dem neuen Heizsystem auch Kühlen möglich sein?

Nein, leider wird Kühlen in dem Fall nicht möglich.

Darf ich meinen Holzofen in der Wohnung weggeben? Ich brauche Platz.

Wenn Sie eine anderes Heizsystem haben oder bekommen dann ja. Abklärung mit der Hausverwaltung notwendig.

Was passiert punkto Wartung, wenn die Gastherme durch Wärmetauscher ersetzt wird bei einem Schaden am Heizkörper?

Wenn die Heizkörper mit dem neuen System funktionieren, werden sie nicht angegriffen. Schäden, die durch die Baustelle entstehen, werden durch die Gewährleistung abgedeckt. Wenn Schäden an den Heizkörpern vor der Baustelle vorliegen, sind die Mieter:innen für die Behebung zuständig.

Werden in den Wohnungen Starkstromleitungen errichtet?

Die Wohnungszuleitungen werden, wenn noch kein Drehstrom vorhanden ist, auf Drehstrom erweitert.

NEU: Fallen mit dem neuen Heizsystem keine Wartungskosten mehr an?

Die Wartungskosten der Gastherme entfallen durch den Anschluss an die Zentralheizung. Zu bedenken ist, dass die Wärmepumpen am Dach einer Wartung bedürfen. Das Intervall der Wartung liegt zwischen einem und drei Jahren, je nach Hersteller und notwendigen Tätigkeiten an den Wärmepumpen.

NEU: Wie hoch ist die Schallbelastung durch die Luftwärmepumpen? Wie wird verhindert, dass die Vibrationen der Wärmepumpen am Dach in die Wohnungen eindringen?

Grundsätzlich gibt es in Österreich sehr strenge Vorgaben bezüglich der Schallemissionen aufgrund von Wärmepumpen. Die Luftwärmepumpen werden aber trotzdem hörbar sein. Die Wärmepumpen am Dach werden mittels Schwingungsdämpfer montiert, sodass die Vibrationen entkoppelt werden und nicht in die Wohnungen darunter eindringen können.

Zusätzlich muss ein Schallschutzgutachten durchgeführt werden um sicherzustellen, dass die Schallentwicklung im erlaubten Rahmen bleibt und bei Bedarf werden zusätzliche Maßnahmen ergriffen, wie z.B. Schalldämmhauben montiert (sorgen für eine Reduzierung von minus 10dB).

NEU: Es wird von einigen Mieter:innen mit Niederstrom gekocht – kann dies so bestehen bleiben oder muss Elektrik aufgerüstet werden auf Starkstrom?

Wenn bereits E-Herde in den Wohnungen vorhanden sind (auch einphasige Herde), so werden diese Installationen belassen, wenn sie in Ordnung sind. Die Wohnungszuleitungen werden bis zum Wohnungsverteiler (Sicherungskasten in der Wohnung) erneuert, sodass später ein Anschluss des E-Herdes dreiphasig möglich sein wird (Austausch des Kabels vom Verteiler zum E-Herd wird wahrscheinlich erforderlich sein).

NEU: Können derzeitige Heizkörper genutzt werden?

Ja, bei wassergeführten Heizkörpern wird das versucht. Falls nicht möglich müssen neue Heizkörper montiert werden.

Kosten, eigene Arbeiten und Investitionen

Wird es eine Mieterhöhung geben?

Es wird eine Mieterhöhung geben.

Welche sonstigen Kosten kommen auf mich zu?

Kann beim derzeitigen Informations- und Planungsstand nicht beantwortet werden.

Wieviele Jahre wird die Miete erhöht?

Die Höhe und Dauer der Mieterhöhung hängen davon ab, wie viele Wohnungen an das neue Heizsystem angeschlossen werden und wie viele freiwillig einer Mieterhöhung zustimmen.

Ab wann wird die Miete erhöht?

Die Erhöhung der Miete erfolgt nach Abschluss der freiwilligen Vereinbarungen bzw. – wenn die notwendige Mehrheit nicht vorliegt – mit dem Beschluss des Gerichtes.

Werden auch die Betriebskosten steigen? Mit wie viel?

Die Standardbetriebskosten werden sich nicht wesentlich ändern, sondern werden voraussichtlich geringer ausfallen. Dies ist aber noch abhängig von der genauen Dimensionierung und Auslegung.

Bitte um Auflistung des gesamten Erhaltungsbeitrages. Kann die Sanierung davon bezahlt werden?

Vom Erhaltungsbeitrag kann eine thermische Sanierung nicht bezahlt werden. AH sucht beim Wohnfonds Wien, der Förderstelle des Landes Wien, um Förderung entsprechend

der gesetzlichen Grundlagen an. Jeder Euro an Fördermittel der gewährt wird, reduziert die finanzielle Belastung der Mieter:innen.

Wird es eine Mietkostenminderung geben aufgrund der Bauarbeiten und Baustelle?

Eine Mietkostenminderung wird nicht angeboten. Bei maßgeblichen Beeinträchtigungen können Sie sich mit Altmannsdorf-Hetzendorf in Verbindung setzen.

Wie erfolgt die Abrechnung des neuen zentralen Heizsystems? Wird nach m² abgerechnet oder verbrauchsabhängig?

Kann nach derzeitigem Planungsstand noch nicht beantwortet werden. Es wird versucht ein möglichst kostengünstiges und effizientes Heizsystem zu planen und einzubauen. Die verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung stellt die genaueste Abrechnungsmethode dar. Dafür muss allerdings noch geprüft werden, welche Wärmemengenzähler dafür eingebaut werden müssen, wer die Abrechnung übernimmt und wieviele Kosten dies verursacht. Erst danach kann die Entscheidung getroffen werden, ob verbrauchsabhängig oder nicht abgerechnet wird.

Wie werden die Kosten der Sanierung und des Heizsystemtausches auf die Mieter:innen verteilt?

Die für die Sanierung erforderlichen Kosten werden auf alle Mieterinnen und Mieter in Verhältnis der Wohnfläche aufgeteilt.

Werden auch die Kosten für die Arbeiten in den Wohnungen (z.B. Anschluss Zentralheizung) auf alle Bewohner:innen aufgeteilt?

Ja, alle Kosten, die im Zuge der Dekarbonisierung anfallen – auch die wohnungsseitigen Maßnahmen – sind Teil der Baukosten und werden ebenso wie die Sanierungskosten für die allgemeinen Teile des Hauses auf alle Bewohner:innen aufgeteilt.

Wenn ich Heizung, Fenster, Jalousien einbauen lassen habe, wird mir hier etwas abgegolten?

Für den Einbau einer Heizung bzw. die Erneuerung einer Therme könnte es einen anteiligen Kostenersatz geben, wenn die Arbeiten innerhalb der letzten 10 Jahre erfolgt sind und die Rechnung eines konzessionierten Unternehmens vorliegt. Dieser Punkt wird derzeit geprüft.

Für andere Änderungen gibt es keinen Kostenersatz, da dieser auch im Fall einer Beendigung des Nutzungsverhältnisses nicht vorgesehen wäre.

Kann ich im Zuge der Sanierung meine Heizkörper erneuern lassen oder die Küche und Bad sanieren?

Der Heizkörpertausch wird aller Wahrscheinlichkeit nach möglich sein, eine Badsanierung oder Küchensanierung ist derzeit nicht vorgesehen.

Welche eigenen Arbeiten können auf mich in der Wohnung zukommen?

- Anwesenheit bei allen Arbeiten
- Abdecken der Möbel und Böden
- Abnehmen von Vorhängen, Bildern, etc.
- Reinigen

Wird eine Kategorie D Wohnung, die ich selbst saniert habe zu einer Kategorie A Wohnung?

Nein.

Wenn ich auf das neue Heizsystem umsteige, verändert sich die Kategorie der Wohnung?

Laut HV verändert sich die Kategorie nicht. Erst wenn die Wohnung neu vermietet wird, erfolgt eine neue Einstufung.

Wird es eine Beweissicherung geben?

Ja. Im Jänner und Februar 2025 laufen die Bestands- und Beweissicherungen. Diese werden von der Firma Angst durchgeführt.

Wer kommt für Schäden auf, die dabei entstehen?

Für Schäden kommen die ausführenden Firmen auf.

NEU: Warum wird die Miete für die Sanierung erhöht? Es ist nicht meine Wohnung.

AH! Ist eine gemeinnützige Genossenschaft – Gemeinnützige Bauvereinigungen haben die Aufgabe, im Dienst der Allgemeinheit Wohnungen zu bauen, zu sanieren und zu verwalten. Für die Vermietung von „Genossenschaftswohnungen“ gilt nach dem Wohnungsgemeinnützigkeits-gesetz (WGG) das Prinzip des kostendeckenden Entgelts. Das bedeutet, dass die Bauvereinigung in der Regel nicht mehr, aber auch nicht weniger verlangen darf, als die Kosten des Bauvorhabens - nach einer genauen Abrechnung - ausmachen.

Aufsicht und Kontrolle durch GBV-Revisionsverband und staatliche Kontrolle durch Landesregierung – jährliche Prüfung! Alle Bewohner:innen sind Teil der Genossenschaft und können Einfluss auf die Entwicklung nehmen! Vorteile sind u.a. die niedrige Miete. Die anfallenden Erhaltungs- und Sanierungskosten müssen über den sogenannten EVB (Erhaltungs- und Verbesserungsbeitrag) finanziert werden. Dieser ist ein Teil der Miete. Daher muss dieser angehoben werden, um die Förderdarlehen für die Sanierung begleichen zu können.

Der Rückzahlungszeitraum des Förderdarlehens auf bis zu 25 Jahre streckbar und macht die monatliche Mehrbelastung geringer. Dies ist aber nur möglich bei freiwilliger Mieterhöhung der Mieter:innen. Ansonsten muss das gesamte Darlehen in 10 bis 15

Jahren zurückgezahlt werden – daher die monatlichen Belastungen sind höher.

Termine in den Wohnungen

Für wen muss ich meine Wohnung wann zugänglich machen? Wie lange dauern diese Termine?

- Bestandserhebung – ca. halbe Stunde (ANGST VERMESSUNG)
- Beweissicherung – ca. halbe Stunde (wird mit der Bestandserhebung parallel durchgeführt) (ANGST VERMESSUNG)
- Ausmessen der Fenster – ca. 0,5-1 Stunden
- Montage der neuen Fenster – ca. 1 Tag
- Heizung Wohnungsstation und (falls Heizkörper getauscht werden muss) – variabel, abhängig von Situation
- Elektriker bei Starkstromeinleitung – abhängig davon, ob der Wohnungsverteiler getauscht werden muss – bis zu 1 Tag
- Abgehängte Decken/Potterien – variabel, abhängig von Situation
- Anschlussarbeiten spachteln und Maler – wird im Zuge der Ausführung mit den Ausführungsfirmen geklärt

Wie viele Termine werde ich voraussichtlich mit Firmen haben?

Für alle oben genannten Tätigkeiten braucht es eigene Termine

Wer informiert mich über die Termine?

Grundsätzlich informiert Sie realitylab. Die genauen Termine werden von den Gewerken direkt mit den Mieter:innen vereinbart.

Wann ist eine Anwesenheit des/der Mieters/in erforderlich?

Da bei allen Arbeiten in der Wohnung "Fremde" (Arbeiter) in der Wohnung sein werden empfehlen wir, dass immer MieterInnen oder Vertraute der MieterInnen anwesend sind.

Kontaktmöglichkeiten

An wen wende ich mich, wenn ich Fragen habe?

Realitylab wurde von Altmannsdorf-Hetzendorf mit der Information und Kommunikation rund um die Sanierung beauftragt. Bitte wenden Sie sich bei Fragen rund um die Sanierung an das Team von realitylab:

Telefonnummer: 0677 61995747

- telefonisch erreichbar montags* von 14:00 bis 17:00 Uhr
- per SMS / WhatsApp – wir antworten Mo bis Fr

Die aktuellsten Infos finden Sie auf der Projekthomepage: wurmsergasse.startet.jetzt

Oder wenn Sie den Whatsapp-Kanal abonnieren – dazu bitte folgenden QR-Code mit der Handykamera scannen und auf Abonnieren klicken:



E-Mailadresse: wurmsergasse@realitylab.at

Aktuelle Informationen finden Sie auch am Aushang (schwarzes Brett) im Haupteingang Ihrer Wohnhausanlage neben dem Wandprospekthalter.

Achtung: Der Projektpostkasten wird unregelmäßig geleert. In dringenden Fällen wenden Sie sich bitte an realitylab telefonisch, per Whatsapp oder per E-Mail.

Stand 14. Mai 2025
Änderungen vorbehalten!